



# Pięć punktów, które musisz spełnić, podejmując się rewitalizacji obiektu

tekst: **KAROLINA BUKAŁA-GŁOWA**, zdjęcia: **SOLETANCHE POLSKA Sp. z o.o.**

Projekty rewitalizacyjne wymagają szczególnej dbałości w planowaniu i fazowaniu prac. Niekiedy jeden nieprzemyślany ruch może wiązać się z koniecznością poniesienia wyższych wydatków na zmianę technologii wykonania. Dlatego tak ważne jest, aby realizację oddać w ręce doświadczonego wykonawcy. Oto pięć najważniejszych punktów, które zdaniem Soletanche Polska należy spełnić, aby proces budowlany zamknąć z sukcesem. Firma jest wykonawcą fundamentowania specjalistycznego takich obiektów, jak Centrum Praskie Koneser, Browary Warszawskie, Zakłady Optyczne PZO oraz Fabryka Norblina.

## **1. Nie żałuj czasu na reaserch, analizę i planowanie**

Spiesz się powoli – to dobre powiedzenie w kontekście projektów rewitalizacyjnych. Tutaj szczególnie ważne jest wykonanie możliwie najbardziej szczegółowych badań gruntu i poznanie historii obiektu. Wizyta w archiwum i przejrzanie historycznej dokumentacji terenu jest równie ważne. Dowiemy się wówczas, z jakimi potencjalnymi utrudnieniami trzeba będzie się liczyć w procesie realizacji. Możemy np. spodziewać się, że znajdziemy jakieś pozostałości po poprzednich przebudowach lub okaże się, że teren wymaga oczyszczenia gruntu. Budowa

na działkach z industrialną przeszłością może nastręczać takie ryzyko. Niespodzianki w gruncie to nie wszystko. Dobre przygotowanie oznacza również zaznajomienie się z terenem w kontekście planowania wykonawstwa. Warto zadać sobie pytania, jak zaplanujemy ciągi komunikacyjne, gdzie postawimy centralę, w jaki sposób umieścimy maszyny wewnątrz zabytkowej konstrukcji, jeśli projekt tego wymaga. To dobry moment, aby pomyśleć o tym, jak dopasować rozwiązanie geotechniczne, aby wykonanie prac ziemnych i żelbetowych przebiegło sprawnie. Na koniec warto przemyśleć sekwencje



Rewitalizacja kompleksu fabrycznego pod budowę Centrum Praskiego Koneser w Warszawie



Rewitalizacja Biskupiej Górki w Gdańsku

zadań i zązębianie się frontów robót poszczęólnych wykonawców. Takie podejście pomoże uniknąć wielu komplikacji i sprawnie poradzić sobie z nimi podczas budowy.

## 2. Nie nowoczesny sprzęt, a dobre przygotowanie logistyczne

W projektach rewitalizacyjnych liczy się przede wszystkim dbałość o detale, poszanowanie historycznych zabudowań i elastyczność w kontekście planowania logistyki i sposobu realizacji prac. Przeważnie prace wykonywane są w ciasnej zabudowie, co wymaga zaangażowania doświadczonych operatorów. Duże, nowoczesne maszyny często nie są przystosowane do pracy w takich warunkach. Część rzeczy należy zrealizować mniejszym i lżejszym sprzętem. Problemem jest również ograniczona skrajnia. Należy przewidzieć czas na ewentualną przebudowę maszyny lub jej montaż i demontaż.

## 3. Fazowanie prac ma kluczowe znaczenie

Tu mamy pierwszy poważny sprawdzian w kontekście tego, czy przerobiliśmy wszystkie ważne kwestie z punktu 1. Bywają takie place budowy, że prace realizowane są na różnych poziomach (wysokościach). Jeśli źle dobierzemy fazowanie prac lub podczas procesu realizacji pominiemy jakiś element, to może się okazać, że nie będziemy mogli zrealizować zaplanowanego rozwiązania lub w najlepszym przypadku stracimy czas na przywrócenie jakiejś skarpy, która umożliwia dojazd do miejsca wykonania zadania.

## 4. Wymiana informacji i wspólny harmonogram prac dla wszystkich wykonawców na placu budowy

Warto wspólnie planować harmonogram prac i widzieć zależności w realizacji poszczęólnych robót. Wychodzenie naprzód i wykonywanie swojego zakresu prac wcześniej niż planowane działania na innych frontach również może się zemścić. Zbyt wczesne odkopywanie fundamentów, takich jak np. ściany szczelinowe, nie jest wskazane i może grozić poważnymi konsekwencjami. Tu należy myśleć o tym, że prace zązębiają się i oddziałują na siebie. Warto więc rozważyć konsekwencje zbytniego pośpiechu. Aby mogło to właściwie działać, menedżerowie projektu i kierownicy poszczęólnych wykonawców muszą posiadać kluczową dla tego procesu kompetencję, jaką jest komunikacja.

## 5. Gotowość do zmiany rozwiązania

Czasami założenie, z którym wygrywamy przetarg, nijak ma się do rzeczywistości. Wszystkiemu zwykle winne zbadane niezbyt dokładnie warunki gruntowe. Wówczas warto wyjść ze strefy komfortu, jakim są ustalenia spisane w umowie, i pomyśleć nad innym rozwiązaniem. Elastyczne, szybkie i niesablonowe podejście do zadania zwykle pomaga. To właśnie ta

postawa jest wiodącym czynnikiem sukcesu w podejściu do realizacji rewitalizacyjnych. Dlatego w geotechnice najważniejsze jest umiejętne i kreatywne rozwiązywanie problemów.

## Rewitalizacja Biskupiej Górki w Gdańsku – wyzwanie dla nielicznych

Ciekawym przypadkiem rewitalizacji jest zabezpieczenie stateczności skarpy w rejonie historycznej dzielnicy Gdańska, Biskupiej Górki. Soletanche wykonała gwoździe gruntowe, które stanowią zabezpieczenie skarpy przed osuwaniem się gruntu. Kolejnym zadaniem było wykonanie ściany oporowej w technologii obudowy berlińskiej. Została zrealizowana przy użyciu pali CFA o średnicy 300 mm i długości od 4,5 do 7 m, zbrojonych kształtownikami i kotwionych kotwami stałymi. Uzupełnienie stanowi zbrojony mur ceglany. To rozwiązanie nie tylko wygląda bardzo estetycznie, ale również wpasowuje się w klimat tego miejsca.

Ukształtowanie terenu niosło ze sobą wiele trudności. Duże nachylenie skarpy, brak możliwości dojazdu, bliskość zabudowań, konieczność wykonania platformy roboczej do realizacji kotew gruntowych – to tylko część wyznań, z którymi przyszło się zmierzyć wykonawcy fundamentowania. Więcej na ten temat opowiada Marek Wasiluk, kierownik robót z ramienia Soletanche Polska, w załączonym materiale wideo.

**Zobacz FILM** **SOLETANCHE**

Soletanche wykonało powyższe zadanie w ramach kontraktu z generalnym wykonawcą, firmą Eurovia. Inwestorem było miasto Gdańsk. Projekty rewitalizacyjne to jeden z filarów strategii Soletanche, ściśle korespondujący z misją przedsiębiorstwa, jaką jest realizowanie obiektów ważnych dla pokoleń. Celem ekspertów z Soletanche jest pomoc w urzeczywistnieniu wizji architektonicznej i inwestorskiej.

Więcej na [www.soletanche.pl](http://www.soletanche.pl)

